

# NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 21.12.2022
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	18:13 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

**Zuhörer: 1**

**Teilnehmende Personen:**

**Vorsitzender**

Herr Martin Hofmann	
Herr Harald Mundl	Entschuldigt fehlend wegen Krankheit

**Bau- und Umweltausschussmitglieder**

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	Entschuldigt fehlend wegen Krankheit
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

**TAGESORDNUNG:**

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.11.2022 - öffentlicher Teil
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Westlicher Ortsrand von Weichs", Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Aufstellungsbeschluss
4. Vorbescheidsantrag auf Anbau eines Holzlagers und eines Bienenunterstandes an der bestehenden Garage mit Nebengebäuden auf Fl.Nr. 1417 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 17 in Aufhausen
5. Berichtigung des Straßen- und Wegeverzeichnisses, Eigentümerweg Rosenstraße

<b>Top 1</b>	<b>Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.11.2022 - öffentlicher Teil</b>
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.11.2022.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.11.2022 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 2</b>	<b>2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Westlicher Ortsrand von Weichs", Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	--

Der Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Westlicher Ortsrand von Weichs“ beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung werden auf den Parzellen P3-8 und P10-13 je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses wurde ein auslegungsfähiger Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.11.2022 vom Architekturbüro Hänsel erstellt, den die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben.

Die Bebauungsplanänderung sieht neben der Erhöhung der Wohneinheiten keine weiteren Änderungen vor.

Auch wenn die Parzellen P1 und 2 (Fl.Nr. 1109/4 Gemkg. Weichs) bereits mit einem Einzelhaus bebaut sind, sollten für diese auch die Wohneinheiten auf 4 erhöht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger auch für die Parzellen 1 und 2 die Wohneinheiten auf 4 zu erhöhen und billigt den dann vorliegenden Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Westlicher Ortsrand von Weichs“ in der Fassung vom 14.12.2022.

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf ist das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 3</b>	<b>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Aufstellungsbeschluss</b>
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 zum Bauantrag auf Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs, in zwei Wohneinheiten einer Befreiung vom Bebauungsplan „Karl-Eberle-/Hochstraße“ zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bebauungsplan setzt maximal 3 Wohneinheiten fest, in dem Mehrfamilienhaus mit bereits 4 Wohneinheiten entstehen jedoch jetzt 6

Wohnungen.

Vom Landratsamt Dachau wurde nun mitgeteilt, dass die Befreiung die Grundzüge der Planung berührt und somit eine Befreiung und eine Baugenehmigung nicht erteilt werden können.

Um die planerische Zulässigkeit herzustellen, wäre entweder die Aufhebung des Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs oder die Änderung des Bebauungsplans für dieses Grundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erforderlich. Die Eigentümerin des Grundstücks hat dies in einem Telefonat beantragt.

Nach Ansicht der Verwaltung stellt eine Bebauungsplanänderung im Gegensatz zur Bebauungsplanaufhebung das einfachere und schnellere Verfahren dar.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt eine entsprechende Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ für das Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nach § 13 Baugesetzbuch nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist für das Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs auf maximal 6 pro Einzelhaus zu erhöhen.

Mit der Grundeigentümerin ist ein städtebaulicher Vertrag zur Beauftragung eines Planers zu schließen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 4</b>	<b>Vorbescheidsantrag auf Anbau eines Holzlagers und eines Bienenunterstandes an der bestehenden Garage mit Nebengebäuden auf Fl.Nr. 1417 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 17 in Aufhausen</b>
--------------	--

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes teilt Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster mit, dass sie sich aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses zum Antragsteller als persönlich beteiligt fühlt. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt zu.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Holzunterstandes mit einer angebauten Bienenüberdachung beantragt. Das Vorhaben soll im Osten an der bestehenden Garage mit Nebengebäuden (19,00 x 6,50 m) angebaut werden. Das Vorhaben wird in gleicher Länge und mit einer Breite von 5,50 m beantragt. Das gesamte Gebäude wäre dann 19,00 x 12,00 m groß.

Der Bestand ist mit einem Satteldach errichtet, der Anbau soll mit einem flach geneigten Pultdach errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, sowie eine landschaftliche Vorbehaltsfläche (besondere ökologische oder landschaftsprägende Funktion). Ebenso befindet sich das Vorhaben in einem Bereich, in dem seit kurzen der Hochwasserbereich HQ100 festgesetzt wurde. Entsprechende Maßnahmen zum Retentionsraumverlust werden

von den Fachbehörden gefordert.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Vorhaben befasst und ist der Ansicht, dass dieses, aufgrund des Bestandsgebäudes, an welches angebaut werden soll, keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Vorhaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

<b>Top 5      Berichtigung des Straßen- und Wegeverzeichnisses, Eigentümerweg Rosenstraße</b>
---

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass entsprechend der Festsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ das Gemeinschaftsgrundstück Fl.Nr. 1102/19 Gemkg. Weichs mit Eintragungsverfügung vom 15.10.2001 als Eigentümerweg gewidmet wurde. Die Zuwegung dient zur Erschließung der Grundstücke Rosenstraße 9 und 11.

Die Widmung erfolgte jedoch aus Unwissenheit ohne die nach Art. 6 Abs. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz erforderliche Zustimmung der Eigentümer, sondern nur auf Grundlage des Bebauungsplans. Die Widmung war somit rechtswidrig, was auch von einer Sachbearbeiterin im Landratsamt Dachau bestätigt wurde und ist somit zu löschen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Löschung des Bestandsverzeichnisses für Eigentümerwege Nr. 3 „Rosenstraße“.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

**Für die Richtigkeit:**

Weichs, den 12.01.2023

Martin Hofmann  
2. Bürgermeister

Armin Kolles  
Schriftführer